Volkshuisvestelijke prestaties corporaties 2014

Rapportage dVi 2015

abf RESEARCH
TRENDSETTEND IN CIJFERS

Volkshuisvestelijke prestaties corporaties 2014

Rapportage dVi 2015

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Wim Faessen
Fenke Legerstee
Janine Pikoleit
Berry Blijie

december 2015 | r2015-0079JP | 15248-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Inhoudsopgave

Samenvatting

Doel rapport en gebruikte bronnen

Dit rapport presenteert de volkshuisvestelijke prestaties van corporaties over het verslagjaar 2014. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Verantwoordingsinformatie (dVi) die corporaties jaarlijks leveren aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), sinds 1-7-2015: Inspectie Leefomgeving en Transport/Autoriteit Woningcorporaties (AW), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

De in dit rapport getoonde informatie is gebaseerd op de dVi-bestanden van 2014 en voorgaande jaren. In de rapportage wordt achtereenvolgens ingegaan op de ontwikkeling van de woningvoorraad, de verhuur van woningen en overige activiteiten van corporaties zoals niet-woongelegenheden, onderhoud aan woningen en de bijdragen aan leefbaarheid. Deze samenvatting geeft een overzicht van de belangrijkste en meest opmerkelijke bevindingen.

Ontwikkelingen in het corporatiebezit

Voorraad huurwoongelegenheden voor het eerst sinds jaren afgenomen, forse afname nieuwbouw
Eind 2014 hebben de 363 corporaties samen 2.408.000 huurwoongelegenheden in bezit. Daarmee is het aantal huurwoongelegenheden voor het eerst sinds jaren afgenomen. Aan het begin van 2014 waren er nog 2.422.400 huurwoongelegenheden van corporaties. De daling van de voorraad is vooral het gevolg van de afname van de nieuwbouw van woongelegenheden voor verhuur. In 2014 zijn er door corporaties slechts 17.200 nieuwe huurwoongelegenheden gebouwd tegenover minimaal anderhalf keer zoveel in de 5 jaren daarvoor. De dalende trend in de nieuwbouw van koopwoningen door corporaties is ook in 2014 doorgezet. In 2014 hebben corporaties 2.500 koopwoningen gebouwd.
In de nieuwbouw van zelfstandige huurwoningen is een duidelijke toename te zien van het aandeel woningen in de prijsklasse juist onder de huurtoeslaggrens. Het aandeel van betaalbare woningen in de nieuwbouw is daarmee flink gedaald.

In 2014 bijna 300 woongelegenheden vanuit transformatie van bestaande gebouwen
Transformatie van bestaande gebouwen zoals kantoren in woonruimten kunnen ook zorgdragen voor een verruiming van de voorraad. In 2014 is deze informatie voor het eerst opgevraagd. In totaal zijn er in 2014 bijna 300 huurwoongelegenheden, waarvan de meeste zelfstandig, bijgekomen als gevolg van verbouwing van kantoorpanden of andere gebouwen zonder woonfunctie.

Stijging verkopen, vooral aan toekomstige bewoners
Het aantal verkochte woningen bedraagt in 2014 26.600, 2.100 meer dan in 2013. De meeste woningen worden verkocht aan toekomstige bewoners. Het aantal verkopen aan andere corporaties is ten opzichte van 2013 gehalveerd. De verkopen aan commerciële partijen zijn in 2014 omvangrijker dan de verkopen aan andere corporaties.

Meer dan de helft van de verkochte woningen zijn betaalbare woningen met een huurprijs tot aan de hoge aftoppingsgrens.

Bijna 80% van huurwoongelegenheden beneden de hoge aftoppingsgrens

Veruit het grootste deel van de huurwoongelegenheden van corporaties (96%) valt onder Diensten van Algemeen Economisch Belang. Vier op de vijf huurwoongelegenheden hebben een huur onder de hoge aftoppingsgrens (geldend voor huishoudens van drie of meer personen). Tussen 2009 en 2013 is dit aandeel gestaag gedaald, vooral door de daling van de goedkope voorraad (met een huur tot de kwaliteitkortingsgrens), welke voor genoemde jaren op gemiddeld meer dan 20% per jaar uitkwam. Vanaf 2013 is de afname iets minder sterk (circa iets meer dan 15% per jaar), maar nog steeds aanzienlijk. Aan de andere kant is het aandeel van de duurdere sociale huurvoorraad in diezelfde periode sterk toegenomen, van 6 naar 16%. Deze stijging is meer een gevolg van het duurder worden van deze woningen (huurstijgingen) dan van nieuwbouw.

Ruim de helft van sociale huurwoningvoorraad gebouwd tussen 1960 en 1990

De veranderingen in de verdeling van de huurwoongelegenheden naar bouwjaarklasse zijn zeer beperkt. De grootschalige nieuwbouw van sociale huurwoningen tussen 1960 en 1990, met een grote drang om het bestaande woningtekort – ook in tijden van crisis op de woningmarkt – terug te dringen, is met een aandeel van 55% prominent aanwezig. Met maximaal 10% per decennium is het aandeel van de decennia na 1990 aanzienlijk kleiner dan in de decennia daarvoor. Door de toenemende populariteit van de koopsector liep de nieuwbouw in de sociale huursector in de jaren negentig terug.

Terugloop van zowel eengezinswoningen en van meergezinswoningen zonder lift

Van de 2.408.000 huurwoongelegenheden van corporaties eind 2014 heeft 94% betrekking op een zelfstandige woning. Het corporatiebezit van het aantal eengezinshuurwoningen is ten opzichte van 2009 afgenomen met 49.900. Dit is niet alleen het gevolg van de sloop van deze woningen maar ook van verkoop. Ook het aantal meergezinswoningen zonder lift is afgenomen in diezelfde periode en wel met 35.700. De aantallen meergezinswoningen met lift en onzelfstandige wooneenheden zijn gestegen.

Gemiddeld aantal huurpunten neemt geleidelijk toe

Gemiddeld heeft een zelfstandige huurwoning van een corporatie in 2014 143 huurpunten volgens het Woningwaarderingsstelsel (WWS). Dat is 1 punt meer dan en 2013 en 13 punten meer dan het gemiddelde in 2009.

WOZ-waarde verder gedaald

In 2014 is de gemiddelde waarde onroerende zaken (WOZ) van woningen in bezit van corporaties € 136.000. Dat is gemiddeld € 4.000 lager dan in 2013. In 2009 was de gemiddelde waarde nog € 160.000, maar de crisis op de woningmarkt heeft ook de corporatiesector niet onberoerd gelaten. Daarnaast speelt bij de verdere daling in 2014 mee dat corporaties hun duurdere bezit, de woningen boven de huurtoeslaggrens, verkleinen of afstoten.

Energetische kwaliteit nog voor verbetering vatbaar

Het meest voorkomende energielabel is C, dat aan bijna 30%van de woningen is toegekend. Bijna een kwart van de huurwoongelegenheden heeft label A of B, terwijl bijna 45% een slechter label dan C heeft. Dat betekent dat bij een groot deel van de voorraad woongelegenheden van corporaties de energetische kwaliteit nog voor verbetering vatbaar is.

Beperkt deel van voorraad met duidelijke bestemming wonen en zorg

Nieuwe informatie voor 2014 richt zich op de aan bewoners verhuurde eenheden wonen en zorg, zijnde woongelegenheden voor specifieke doelgroepen die zorg en/of begeleiding nodig (kunnen) hebben. In 2014 zijn er van de totale voorraad van 17.100 eenheden wonen en zorg, 15.600 bestemd voor ouderen, 1.100 bestemd voor lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten, tegen de 50 bestemd voor GGZ-patiënten en bijna 400 voor overige groepen bewoners. Ook het percentage toegewezen eenheden in 2014 in elke groep is bekend, variërend van 4% voor eenheden bestemd voor gehandicapten tot 17% voor eenheden bestemd voor GGZ-patiënten. In totaliteit is bijna 9% van de eenheden wonen en zorg, afgerond 1.450 in getal, in 2014 toegewezen.

Verhuur van woningen

Huurontwikkeling licht sterker dan vorig jaar

In 2014 heeft de verhuur van zelfstandige huurwoningen corporaties een huursom opgeleverd van € 13,4 miljard. Dat is bijna € 628 miljoen meer dan in 2013, ondanks het feit dat het aantal zelfstandige woningen van corporaties met 16.400 verminderd is. Huurstijgingen en huurharmonisatie hebben deze afname van het aantal huurwoningen gecompenseerd. De gemiddelde maandhuur per huurwoning is in 2014 € 497, waarmee de gemiddelde maandhuur de stijgende lijn van de afgelopen jaren heeft voorgezet. De huurontwikkeling komt in 2014 ten opzichte van 2013 uit op 6% (€ 27), terwijl deze in 2013 5% en in de jaren daarvoor 3% bedroeg. In 2014 hebben corporaties gemiddeld 71% van de maximaal toegestane huur aan huurders gevraagd.

Mutatiegraad stabiel op 8%

De mutatiegraad, het aantal nieuwe verhuringen in relatie tot het totale aantal huurwoningen, komt in 2014 uit op 8,1%. Dit is identiek aan 2013.

Nog geen stijging passende toewijzingen in 2014

In de huurtoeslagregeling en het BBSH (nu BTIV) is aangegeven welke huishoudens met welke inkomens behoren tot de financieel kwetsbare groep en welke woningen voor deze groep als financieel passend beschouwd worden. Woningen met een huur boven de aftoppingsgrens (het ‘dure’ segment) worden voor een huishouden uit de huurtoeslagdoelgroep[1] als te duur beschouwd. Tussen 2009 en 2014 is er sprake van bijna een verdrievoudiging van het percentage te dure toewijzingen. In 2014 is het aandeel met 32% weliswaar niet veel hoger dan in 2013 maar van een daling is ook nog geen sprake. Waarschijnlijk gaat met

de nieuwe passendheidstoets die is opgenomen in de herziene Woningwet 2015 de komende jaren veel meer passend toegewezen worden.

Wat de toewijzingsnorm volgens het EC-besluit betreft voldoen corporaties al sinds de invoering in 2011 aan de norm. In 2014 is 96% van de woongelegenheden tot de huurtoeslaggrens toegewezen aan de huishoudens met een inkomen lager dan de toewijzingsnorm van € 34.678, ruim boven de norm van 90%.

Overige activiteiten en uitgaven

Weinig verandering in overig vastgoed

Het totaal aan overig vastgoed (niet-woongelegenheden) in eigendom van corporaties komt voor 2014 uit op 76.900, een toename met 1.000 verhuureenheden ten opzichte van 2013, en blijft daarmee 3% van alle verhuureenheden (inclusief woongelegenheden).

Onderhouds- en leefbaarheidsuitgaven

Minder uitgaven aan onderhoud, minder ingrijpende verbeteringen

Corporaties hebben in 2014 € 47,4 miljoen minder besteed aan onderhoud dan in 2013. Ten opzichte van het totale bedrag aan onderhoudsopgaven van € 3,2 miljard is die vermindering beperkt. 62% van de uitgaven wordt besteed aan planmatig onderhoud, gevolgd door klachtenonderhoud (24%) en mutatieonderhoud met 14%. Ook het aantal ingrijpende verbeteringen is verder gedaald, van 17.700 naar 14.800.

Uitgaven aan leefbaarheid lager

In 2014 hebben corporaties per verhuureenheid minder uitgegeven aan leefbaarheid dan in de afgelopen jaren, namelijk gemiddeld € 98. Daarvan is bijna twee derde aan sociale activiteiten besteed en ruim een derde aan fysieke activiteiten. Van alle uitgaven aan leefbaarheid door corporaties in 2014 komt 42% op het conto van personeelsuitgaven.

Betrekken bewoners bij beleid

Verhuiskostenregeling en klachtencommissie bij corporaties gebruikelijk

In de nieuwe Woningwet is de zeggenschap van huurders versterkt. Een van de achterliggende doelen van de wet is het versterken van het evenwicht tussen corporatie, gemeente en huurders. Belangrijke impuls voor de zeggenschap van huurders is dat zij als volwaardige partij aan tafel zitten bij prestatieafspraken en een gelijkwaardige informatiepositie hebben als de gemeente.

In de dVi-uitvraag wordt onderscheid gemaakt naar het hanteren van een verhuiskostenreglement en het instellen van een onafhankelijke klachtencommissie. Ruim 98% van de corporaties heeft in 2014 een verhuiskostenregeling. Dat is een vergoeding voor gemaakte kosten bij een gedwongen verhuizing van de bewoners in verband met renovatie of nieuwbouw. Nagenoeg alle corporaties hebben een onafhankelijke klachtencommissie ingesteld. Andere punten die onder deze noemer vallen zijn de vragen naar een jaarlijks

terugkerend overleg met huurders, de gemiddelde bijdrage per woongelegenheid en de aanwezigheid van een huurdersorganisatie.

Verkoop van koopwoningen

Verdere daling verkoop van koopwoningen

Corporaties hebben zich de laatste jaren steeds minder beziggehouden met de ontwikkeling en verkoop van koopwoningen. In 2014 hebben corporaties bijna 3.000 koopwoningen verkocht, 850 minder dan in 2013. De noodzaak om zich op de kerntaken te richten speelt ongetwijfeld een rol in de continue daling vanaf 2009, evenals de in deze jaren onzekere situatie op de koopmarkt.

Minder verkopen met korting

Bij de verkoop van koopwoningen geven corporaties soms korting op de eigenlijke marktprijs van de woning. In 2013 en 2014 is het percentage woningen waarvoor korting op de prijs wordt gegeven echter flink verminderd. Was dit aandeel in de periode 2010-2012 meer dan 30%, in 2013 was het 24% en in 2014 nog slechts 14%.

Minder startersleningen door corporaties

Sommige corporaties bieden ook startersleningen aan. De omvang van deze startersleningen door corporaties is beperkt en neemt sinds 2012 af. In 2014 hebben corporaties voor 450 koopwoningen aan huishoudens een starterslening verstrekt. Gemiddeld is er per woning € 19.100 aan starterslening verstrekt.

Factsheet volkshuisvestelijke prestaties

Tabel 1: Factsheet volkshuisvestelijke prestaties[1]

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aantal huurwoongelegenheden per 31 december	2.411.100	2.413.400	2.415.700	2.418.400	2.422.500	2.408.000
Nieuwbouw woongelegenheden voor verhuur	30.100	28.400	28.200	26.300	29.900	17.200
Nieuwbouw koopwoningen	10.000	7.900	6.800	5.300	3.100	2.500
Aankoop (alleen van buiten de sector)	4.400	2.200	2.900	1.500	800	1.400
Verkoop bestaande woongelegenheden	27.600	19.200	19.500	17.200	24.500	26.600
aan toekomstige bewoners	13.100	15.100	14.300	14.000	14.700	17.000
aan andere instellingen	14.300	3.800	1.300	2.400	7.800	3.700
aan beleggers en overig	300	400	3.800	900	2.000	5.900
Aandeel koopwoning verkocht met korting (als % totale nieuwbouw koop)	16%	31%	33%	32%	24%	14%
Aandeel bestaande (huur)woningen verkocht met korting (als % totale verkoop)	39%	42%	43%	43%	38%	30%
Sloop woongelegenheden	15.800	13.100	12.300	10.500	9.800	9.700
Aantal verhuureenheden gewogen	2.474.400	2.481.300	2.495.200	2.491.800	2.498.400	2.484.900
Aantal ingrijpend verbeterde woongelegenheden (> €20,000 per woongelegenheid)	22.500	20.000	21.000	21.100	17.700	14.800
Uitgaven aan leefbaarheid per DAEB-woongelegenheid (x €1)	119	117	113	105	110	98
WWS-punten per zelfstandige huurwoning	130	131	136	141	142	143
Maandhuur per zelfstandige huurwoning (x €1)	412	423	435	448	470	497
Huurprijs als % van de max, toegestane huur	71%	72%	70%	68%	69%	71%
WOZ-waarde per zelfstandige huurwoning (x €1,000)	160	157	154	149	140	136
Aandeel nultredenwoningen (als % voorraad woongelegenheden)	28%	29%	29%	30%	31%	30%
Mutatiegraad zelfstandige huurwoningen	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Aandeel huur/inkomen passende toewijzingen conform Wht	89%	85%	81%	77%	69%	68%
Aandeel huur/inkomen te dure toewijzingen conform Wht	11%	15%	19%	23%	31%	32%
Aandeel toewijzingen aan doelgroep van lagere inkomens conform EU-norm			94%	94%	95%	96%

[1] Getoonde aantallen hebben betrekking op de activiteiten van toegelaten instellingen (corporaties) en hun verbindingen tezamen, indien beschikbaar. Zie Hoofdstuk 1 voor een nadere toelichting.

1 Inleiding

De Minister voor Wonen en Rijksdienst zal vanaf 2016 jaarlijks de Staat van de Volkshuisvesting aan de Tweede Kamer sturen. In deze Staat van de Volkshuisvesting zal een compleet beeld van de volkshuisvesting geschetst worden, inclusief prestaties die geleverd zijn. Een onderdeel van de staat worden de volkshuisvestelijke prestaties.

Corporaties leveren jaarlijks informatie over hun volkshuisvestelijke en financiële prestaties aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), nu Inspectie Leefomgeving en Toezicht/Autoriteit woningcorporaties (AW)[1], het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). De Verantwoordingsinformatie (dVi) wordt sinds 1994 op de huidige manier verzameld en biedt daarmee inzicht in de prestaties van de sociale huursector over een lange periode.

De rapportage die voor u ligt, richt zich op de volkshuisvestelijke prestaties. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van de voorraad huurwoongelegenheden van corporaties, de verschillende mutaties, de verhuur van woningen en activiteiten als de verkoop van koopwoningen en de exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Hierbij is gekeken naar het verslagjaar 2014 en de vijf voorgaande jaren (2009 tot en met 2013). De getoonde informatie geeft zodoende een beeld van de ontwikkeling van de prestaties en eventueel aanwezige trends.

Bestandsinformatie dVi

De basis voor de uitgevoerde analyses zijn de dVi jaarbestanden van 2009 tot en met 2014. De bestanden herbergen de prestatie-informatie van alle corporaties die Nederland in het betreffende jaar telde (zie onderstaande tabel). Hiermee wordt een compleet beeld van de sector gegeven.

Tabel 2: Aantal corporaties

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Corporaties	418	400	389	380	378	363

De informatie heeft betrekking op de activiteiten van toegelaten instellingen en de verbindingen van corporaties. Onder verbindingen vallen bijvoorbeeld dochtermaatschappijen van corporaties of financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap. De bijdrage van de verbindingen is bepaald aan de hand van het deel van de totale financiering van de verbinding dat afkomstig is van de toegelaten instelling.

In de rapportage worden de activiteiten uitgedrukt in een drietal definities. Per onderwerp wordt duidelijk

[1] Met ingang van 1 juli 2015 is het Centraal Fonds Volkshuisvesting opgeheven en is per diezelfde datum de Autoriteit woningcorporaties (AW) opgericht. De onafhankelijke autoriteit is een samenvoeging van het volkshuisvestelijke toezicht, dat al sinds 2014 was ondergebracht bij ILT, en het financieel toezicht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

gemaakt van welke definitie uitgegaan is. Onderscheid is gemaakt naar:

- Zelfstandige woningen;
- Huurwoongelegenheden. Dit heeft betrekking op alle zelfstandige woningen en onzelfstandige wooneenheden (zie begrippenlijst). Onder de laatste categorie vallen bijvoorbeeld woonschepen, woonwagens en onzelfstandige wooneenheden in woon-zorgcomplexen, kindertehuizen en jeugdinternaten;
- Verhuureenheden: Dit is de som van verhuurde woongelegenheden en niet-woongelegenheden. Hiervoor wordt een berekening toegepast die woningen, garages, winkels en overig vastgoed omrekent naar woongelegenheden. In de begrippenlijst zijn de gebruikte wegefactoren benoemd.

Peiljaar en prijsniveau genoemde bedragen

De in de publicatie getoonde gegevens hebben betrekking op de stand aan het eind van het betreffende jaar, tenzij anders vermeld. In deze publicatie wordt op diverse onderwerpen gebruik gemaakt van bedragen. Deze bedragen zijn niet gecorrigeerd voor inflatie.

Leeswijzer

De rapportage kent de volgende opbouw:

- Hoofdstuk 1 beschrijft de ontwikkeling van de voorraad: het bezit aan het eind van het kalenderjaar en een overzicht van de mutaties als gevolg van nieuwbouw, sloop, verkoop en aankoop. Het bezit wordt onderscheiden naar bouwjaarklasse en type woning en naar prijsklasse. Hierbij wordt, waar mogelijk, onderscheid gemaakt naar activiteiten die vallen onder Diensten van Algemeen Belang (DAEB) en activiteiten die hier niet onder vallen (niet-DAEB). Ook worden de mutaties onderscheiden naar grootteklassen van corporaties. Tot slot wordt aandacht besteed aan de kwaliteit van de voorraad, uitgedrukt in punten WWS en WOZ-waarde.
- Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de ontwikkelingen rondom de verhuur van woningen. Hierbij wordt stilgestaan bij de ontwikkeling van huurinkomsten en huurstijgingen. Er wordt ingegaan op de spreiding van de huurstijgingen en op het onderscheid van huurstijging bij mutaties en bij reguliere jaarlijkse verhoging. De mutatiegraad krijgt eveneens aandacht. Ook wordt het passend toewijzen naar type huishouden volgens de doelgroep van de huurtoeslag en het EC-besluit in het voetlicht gebracht.
- Het derde hoofdstuk staat stil bij activiteiten die niet direct op de verhuur van woongelegenheden betrekking hebben, zoals de exploitatie van maatschappelijk vastgoed, garages, winkels en ander bezit. Hier wordt ingegaan op het uitgevoerde onderhoud, het aantal ingrijpende woningverbeteringen, de uitgaven aan leefbaarheid, de betrekking van bewoners bij het beleid en de activiteiten op de koopmarkt.

2 Ontwikkelingen in de woningvoorraad

2.1 Mutaties in het bezit

Op 31 december 2014 hebben alle corporaties samen 2.408.000 woongelegenheden in bezit. Daarmee is het aantal woongelegenheden voor het eerst sinds jaren afgenomen. Aan het begin van 2014 waren er nog 2.422.400 huurwoongelegenheden van corporaties, 14.400 meer. Deze daling is het gevolg van verminderde nieuwbouw en gestegen verkoop van huurwoningen aan particuliere verhuurders en huishoudens.

Nieuwbouw en sloop

De daling van de voorraad is deels het gevolg van een forse afname van de nieuwbouw van huurwoongelegenheden voor verhuur. In 2014 zijn er door corporaties slechts 17.200 nieuwe huurwoongelegenheden gebouwd, tegenover minimaal anderhalf keer zoveel in de 5 jaren daarvoor. Tegen de achtergrond van de daling van de totale nieuwbouwproductie in Nederland en de veranderingen in de corporatiesector, is deze afname van de nieuwbouw van huurwoongelegenheden door corporaties niet onverwacht.

De dalende trend in de nieuwbouw van koopwoningen door corporaties is ook in 2014 doorgezet. In 2014 hebben corporaties 2.500 koopwoningen gebouwd. In 2009 waren er dit nog vier keer zoveel. Het overheidsbeleid van de laatste jaren dat de corporaties zich meer en meer op hun kerntaak moeten richten heeft bijgedragen aan deze daling.

Het aantal gesloopte huurwoongelegenheden in 2014 verschilt met een omvang van 9.700 woningen nauwelijks van het aantal in 2013 (9.800). In de jaren daarvoor is de omvang van de sloop sterker afgenomen.

Aankoop en verkoop van huurwoongelegenheden

Corporaties verkopen hun huurwoongelegenheden niet alleen aan particuliere huishoudens maar ook aan andere partijen, zowel andere corporaties als commerciële instanties (bijvoorbeeld beleggers en particuliere verhuurders). Daarnaast kopen corporaties ook woningen aan. Per saldo is het corporatiebezit door aan- en verkoop van huurwoongelegenheden in 2014 met 21.500 woningen verminderd, waarmee de omvang van dit negatieve saldo conform de trend van de laatste jaren verder is toegenomen.

Het totaal aantal verkochte woningen bedraagt in 2014 26.600, 2.100 meer dan in 2013. De meeste woningen worden verkocht aan toekomstige bewoners. In 2014 zijn er dat 17.000. Onder toekomstige bewoners vallen zowel zittende huishoudens als nieuwe bewoners. In 2014 is het aantal woningen dat aan andere corporaties is verkocht kleiner dan het aantal dat aan particuliere instellingen als beleggers of andere commerciële verhuurders is verkocht, namelijk 3.700 versus 5.900. In de afgelopen jaren, op 2011 na, was dit andersom.

Het aantal aangekochte woningen is in 2014 met een omvang van 3.600 lager dan in enig ander jaar sinds 2009. Circa twee op de drie woningen zijn afkomstig van andere corporaties.

Tabel 3: Mutaties woongelegenheden

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aantal huurwoongelegenheden per 1 januari	**2.405.600**	**2.411.200**	**2.415.900**	**2.414.400**	**2.420.200**	**2.422.400**
% zelfstandige huurwoningen	*94%*	*94%*	*94%*	*94%*	*94%*	*94%*
Nieuwbouw woongelegenheden voor verhuur	30.100	28.400	28.200	26.300	29.900	17.200
waarvan:						
zelfstandig	*	*	24.900	22.200	25.400	15.200
onzelfstandig	*	*	3.300	4.100	4.500	2.100
Aankoop	23.900	10.500	5.300	4.400	7.000	3.600
waarvan:						
van binnen de sector	19.500	8.400	2.400	2.900	6.200	2.300
van buiten de sector	4.400	2.200	2.900	1.500	800	1.400
Verkoop	27.600	19.200	19.500	17.200	24.500	26.600
waarvan:						
aan toekomstige bewoners	13.100	15.100	14.300	14.000	14.700	17.000
aan andere instellingen	14.300	3.800	1.300	2.400	7.800	3.700
aan beleggers en overig	300	400	3.800	900	2.000	5.900
Sloop	15.800	13.100	12.300	10.500	9.800	9.700
Overige mutaties	-600	100	-1.900	1.000	-300	1.100
Aantal huurwoongelegenheden per 31 december	**2.411.100**	**2.413.400**	**2.415.700**	**2.418.400**	**2.422.500**	**2.408.000**
Administratieve correcties	*100*	*2.500*	*-1.300*	*1.800*	-100	
Nieuwbouw koopwoningen	10.000	7.900	6.800	5.300	3.100	2.500
Verbeteringen boven €20.000	22.500	20.000	21.000	21.100	17.700	14.800

** Onderverdeling nieuwbouw in zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden niet exact bekend.*

N.B. Door administratieve correcties of verschillen komen de eind- en beginstanden van opeenvolgende jaren niet overeen.

De nieuwbouw van zelfstandige huurwoningen door corporaties schommelt nogal. Jaren met veel relatief veel nieuwbouw, zoals 2011 en 2013 (rond de 25.000), zijn voorafgegaan of gevolgd door jaren met weinig nieuwbouw (2009, 2010, 2012 (niet meer dan 22.000). In 2014 is het aantal door corporaties nieuwgebouwde zelfstandige huurwoningen bijzonder laag en komt het slechts iets boven de 15.000 woningen uit. In de nieuwbouw van zelfstandige huurwoningen is een duidelijke toename te zien van het aandeel woningen in de prijsklasse juist onder de huurtoeslaggrens. Het aandeel van betaalbare woningen in de nieuwbouw is daarmee flink gedaald. Dat corporaties zich meer en meer op hun DAEB-bezit concentreren blijkt ook uit de nieuwbouw; na 2011 is het aandeel van de nieuwbouw van zelfstandige huurwoningen boven de huurtoeslaggrens steeds lager geworden, tot 15% in 2013 en 13% in 2014.

Tabel 4: Nieuwbouw zelfstandige huurwoningen naar prijsklasse

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Goedkoop (tot kwaliteitskortingsgrens)	6%	6%	6%	2%	9%	9%
Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens tot hoge aftoppingsgrens)	53%	43%	31%	25%	19%	20%
Hoogste aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens	25%	33%	38%	52%	57%	57%
Boven huurtoeslaggrens	18%	23%	27%	22%	15%	13%
Totaal	**21.270**	**20.120**	**24.551**	**22.132**	**25.324**	**15.235**

Niet alle nieuwe huurwoongelegenheden ontstaan door nieuwbouw. Transformatie van bestaande gebouwen zoals kantoren in woonruimten kunnen ook zorgdragen voor een verruiming van de voorraad. Ook corporaties zijn op dit terrein actief. In 2014 is deze informatie voor het eerst opgevraagd.
In totaal zijn er in 2014 bijna 300 huurwoongelegenheden bijgekomen als gevolg van verbouwing van kantoorpanden of andere gebouwen zonder woonfunctie. De verbouw van kantoren heeft corporaties ruim 160 zelfstandige huurwoningen opgeleverd, nog eens aangevuld met zo'n 130 huurwoningen die vanuit andere gebouwen zijn getransformeerd. In deze overige gebouwen, geen kantoren betreffende, zijn in 2014 ook nog eens bijna 30 onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Nagenoeg alle huurwoongelegenheden zijn in het DAEB-segment terechtgekomen.

Tabel 5: Huurwoongelegenheden ontstaan uit transformatie van gebouwen, 2014

	Transformatie vanuit		
	kantoor-gebouw(en)	overig(e) gebouw(en) zonder woonfunctie	Totaal 2014
Zelfstandige huurwoningen			
Goedkoop (tot kwaliteitskortingsgrens)	10	30	30
Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens tot hoge aftoppingsgrens)	130	50	180
Hoogste aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens	20	20	40
Boven huurtoeslaggrens	0	10	10
Overig onzelfstandige wooneenheden	0	30	30
Totaal	**160**	**130**	**290**

Het aantal woningen dat zonder korting is verkocht is in 2013 toegenomen en deze stijging heeft in 2014 doorgezet. In 2014 is 70% van alle verkochte huurwoningen zonder korting verkocht. Van de woningen die wel met korting zijn verkocht is de meerderheid verkocht met een korting van ten hoogste 10%. Het aandeel woningen dat met meer dan 20% korting is verkocht is de laatste jaren sterk gedaald.

Tabel 6: Verkopen bestaande (huur)woningen met korting

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
geen	61%	58%	57%	57%	62%	70%
0-10%	10%	11%	15%	17%	21%	21%
10-20%	2%	2%	4%	4%	4%	2%
20-30%	21%	25%	22%	19%	12%	6%
30% of meer	6%	4%	3%	2%	1%	1%

Bij de verkoop van zelfstandige huurwoningen zijn betaalbare woningen, waarvan de huurprijs tussen de kwaliteitkortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens ligt, het meest verkocht. Zij vormen in 2014 56% van alle verkochte zelfstandige huurwoningen. Dit aandeel is de laatste jaren vrij stabiel en schommelt tussen de 55 en 59%. In vergelijking met 2013 is het aandeel van de goedkope huurwoningen iets hoger, namelijk 19% versus 16%. 10% van de door corporaties verkochte huurwoningen heeft in 2014 een huur boven de huurtoeslaggrens. Dit aandeel is al een aantal jaren gelijk.

Tabel 7: Verkoop zelfstandige huurwoningen naar prijsklasse

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Goedkoop (tot kwaliteitskortingsgrens)	28%	19%	23%	22%	16%	19%
Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens tot hoge aftoppingsgrens)	56%	59%	58%	55%	59%	56%
Hoogste aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens	11%	13%	12%	13%	16%	15%
Boven huurtoeslaggrens	5%	9%	7%	10%	10%	10%

2.2 Samenstelling van het bezit van corporaties

Huurprijsklasse

Bijna 80% van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens. Sinds 2009 is dit aandeel gestaag gedaald, van 92% naar 79%. De goedkope huurvoorraad is daarbij het sterkst in omvang teruggelopen. Aan de andere kant is het aandeel van de duurdere sociale huurvoorraad in diezelfde periode sterk toegenomen, van 6% naar 16%. Het gaat om woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens. Deze stijging van het aandeel is meer een gevolg van het duurder worden van deze woningen (huurstijgingen) dan van nieuwbouw. Boveninflatoire prijsstijgingen en huurharmonisatie bij verhuizingen hebben de omvang van deze huurklasse vergroot.

Tabel 8: Zelfstandige huurwoningen naar prijsklasse huurtoeslag[1]

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Goedkoop (tot kwaliteitskortingsgrens)	25%	23%	21%	19%	16%	15%
Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens tot hoogste aftoppingsgrens)	67%	67%	67%	67%	66%	64%
Hoogste aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens	6%	7%	9%	10%	14%	16%
Boven huurtoeslaggrens	2%	2%	3%	3%	4%	5%

DAEB en niet-DAEB

Veruit het grootste deel van de huurwoongelegenheden van corporaties, 96%, valt onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Slechts 4% van de huurwoongelegenheden heeft een huur boven de huurtoeslaggrens, ook wel liberalisatiegrens genoemd. In de loop van 2014 zijn deze aandelen niet veranderd.

Tabel 9: Aandeel DAEB en niet-DAEB

	DAEB %	niet DAEB %
Aantal huurwoongelegenheden per 1 januari 2014	96%	4%
Aantal huurwoongelegenheden per 31 december 2014	96%	4%

Bouwjaarklassen

De veranderingen in de verdeling van de huurwoongelegenheden naar bouwjaarklasse zijn zeer beperkt. Het aandeel vóór 1945 gebouwde woningen vormt 8% van het totale bezit. In de periode 1945-1960 zijn veel sociale huurwoningen door corporaties en gemeenten gebouwd maar daarvan is ook al weer een deel gesloopt of verkocht. Het aandeel voor de periode 1945-1959 komt in 2014 uit op 14%. De grootschalige nieuwbouw van sociale huurwoningen in de jaren zestig, zeventig en tachtig van de vorige eeuw, met een grote drang om het bestaande woningtekort – ook in tijden van crisis op de woningmarkt – terug te dringen, is nog altijd zichtbaar in de verdeling van de voorraad over bouwperiode. Circa 55% van alle huurwoongelegenheden van corporaties zijn in deze periode, tussen 1960 en 1990, gebouwd. Met de toenemende populariteit van de koopsector, gesteund door een toenemende welvaart en meer financiële

[1] Zie begrippenlijst voor beschrijving van de gebruikte prijsklassen.

mogelijkheden voor lagere inkomens, liep de nieuwbouw in de sociale huursector in de jaren negentig terug. Met maximaal 10% per decennium is het aandeel van de decennia na 1990 aanzienlijk kleiner dan in de decennia daarvoor.

Tabel 10: Woongelegenheden naar bouwjaar

	2009	2014
Tot 1945	8%	8%
1945 - 1959	15%	14%
1960 - 1969	18%	17%
1970 - 1979	19%	18%
1980 - 1989	21%	21%
1990 - 1999	11%	10%
2000 - 2009	8%	8%
2010 en later	0%	5%
Totaal	**100%**	**100%**

Type woning

Van de 2.408.000 huurwoongelegenheden van corporaties eind 2014 behoort 94% tot de categorie zelfstandige woningen. Slechts in 6% van de huurwoongelegenheden zijn niet alle voorzieningen als keuken, toilet en als badkamer of een eigen voordeur aanwezig en is de woonruimte daarmee een onzelfstandige wooneenheid. In aantallen gaat het dan om 155.500 onzelfstandige wooneenheden. Onder de zelfstandige woningen vormen meergezinswoningen met 56% de meerderheid. Hiervan is het aandeel woningen dat over een lift beschikt iets hoger dan het aandeel dat geen lift heeft.

Het corporatiebezit van het aantal eengezinshuurwoningen is ten opzichte van 2009 afgenomen met 49.900. Dit is het gevolg van de sloop en verkoop van deze woningen. Het zijn vaak de eengezinswoningen waarvoor de grootste belangstelling bestaat en die bij verkoop het meeste opbrengen voor de corporatie. Ook het aantal meergezinswoningen zonder lift is in diezelfde periode afgenomen en wel met 35.700. De aantallen meergezinswoningen met lift en de onzelfstandige wooneenheden zijn gestegen tussen 2009 en 2014. De toename van het aantal onzelfstandige wooneenheden heeft vooral te maken met de groei van het aantal eenheden voor bijzondere doelgroepen, waaronder met name studenten.

Tabel 11: Aantal woongelegenheden naar type verblijf op 31 december

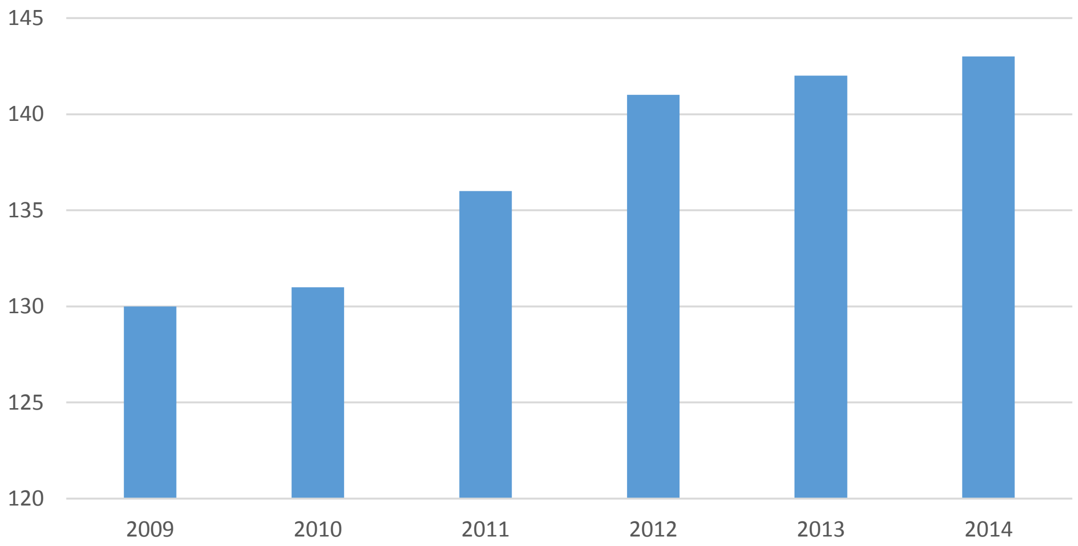
	2009	2014
Zelfstandige eengezinswoning	43%	41%
Zelfstandige meergezinswoning zonder lift	27%	26%
Zelfstandige meergezinswoning met lift	13%	15%
Zelfstandige meergezinswoning hoogbouw	11%	12%
Onzelfstandige overige wooneenheden	6%	6%
Totaal	**100%**	**100%**

WWS-punten

Gemiddeld heeft een zelfstandige huurwoning van een corporatie in 2014 143 huurpunten volgens het Woningwaarderingsstelsel (WWS). Dit gemiddelde puntenaantal voor 2014 komt overeen met een maximaal

toegestane maandhuur van € 718,65[2]. Dat is hoger dan de per 1-1-2014 geldende huurtoeslaggrens van € 699,48. Sinds 2009 is het gemiddeld aantal huurpunten per woning geleidelijk opgelopen. Er is sprake van een structurele kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de huurvoorraad. De sprongen in 2011 en 2012 zijn het gevolg geweest van de invoering van de schaarstepunten in 2011.

Figuur 1: WWS punten per zelfstandige huurwoning



WOZ-waarde

In 2014 is de gemiddelde waarde onroerende zaken (WOZ) van woningen in bezit van corporaties € 136.000. Dat is gemiddeld € 4.000 lager dan in 2013. In 2009 was de gemiddelde waarde nog € 160.000, maar de crisis op de woningmarkt heeft ook de corporatiesector niet onberoerd gelaten. Daarnaast speelt bij de verdere daling in 2014 mee dat corporaties hun duurdere bezit, waaronder woningen boven de huurtoeslaggrens, verkleinen.
Ter vergelijking: de gemiddelde WOZ-waarde van alle woningen (huur en koop) in Nederland ligt in 2014 op € 211.000 (Bron: CBS/Statline) en is 14% lager dan in 2009. De waardedaling van het corporatiebezit is in diezelfde periode met 11% iets minder groot geweest.

Tabel 12: Gemiddelde WOZ-waarde (peildatum 1 januari) zelfstandige huurwoningen in corporatiebezit[3]

	WOZ-waarde
2009	160.000
2010	157.000
2011	154.000
2012	149.000
2013	140.000
2014	136.000

[2] Conform BZK circulaire huurprijsbeleid periode 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015.

[3] De gemiddelde WOZ-waarde voor 2009 is exclusief verbindingen, omdat dat kenmerk in dat jaar niet is opgevraagd in dVi.

Energielabel en conditiescore

In 2014 is ook voor het eerst bij corporaties informatie over de energielabels van de woongelegenheden en over de conditiescore van woningen volgens NEN 2767 opgevraagd. De conditiemeting van gebouwen, terreinen en installaties is in Nederland de meting van de staat van onderhoud conform de NEN 2767 standaard. Dit gebeurt door middel van een vastgelegde meet- en registreermethode. De registratie geschiedt door een gecertificeerde inspecteur. Deze stelt van ieder materiaal, elk element en iedere detaillering vast wat de eventuele gebreken zijn, de omvang daarvan en de intensiteit. De score loopt van 1 tot 6, daarbij is 1 zeer goed en 6 zeer slecht. Van 60% van de woongelegenheden van corporaties is nog geen conditiescore bekend. Van de woongelegenheden waarvan de score wel bekend is, scoort de meerderheid een voldoende.

Het energielabel is maar in 5% van de woongelegenheden onbekend. Het meest voorkomende energielabel is C, namelijk bijna 30%. Bijna een kwart van de huurwoongelegenheden heeft label A of B, terwijl bijna 45% een slechter label dan C heeft. Dat betekent dat bij een groot deel van de voorraad woongelegenheden van corporaties de energetische kwaliteit nog voor verbetering vatbaar is.

Tabel 13: Woongelegenheden corporaties naar energielabel en conditiescore NEN 2767 (%)

Energie-labels	% Woon-gelegenheden		**NEN 2767 Conditiescore**	% Woon-gelegenheden
Score	2014		Score	2014
A++	0,2%		1	10,8%
A+	0,3%		2	16,0%
A	7,5%		3	10,6%
B	15,4%		4	2,2%
C	28,5%		5	0,2%
D	22,4%		6	0,1%
E	11,5%			
F	5,7%			
G	3,9%			
Onbekend	4,5%		Onbekend	60,2%
Totaal	**100%**		**Totaal**	**100%**

2.3 Verhuureenheden voor specifieke doelgroepen

De Woningwet 2015 stelt nieuwe spelregels voor de sociale huursector. De herziene Woningwet is erop gericht dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Daarnaast dragen woningcorporaties ook bij aan de zorg voor woonruimte van bijzondere doelgroepen, zoals ouderen en gehandicapten, studenten en – zeer actueel – statushouders (asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen). Doorgaans zijn dit ook groepen met een lager inkomen, maar het zijn ook vaak groepen met bijzondere woonbehoeften of -mogelijkheden.

Wonen en zorg

In het kader van de prestatieverantwoording is tot en met 2013 onderscheid gemaakt naar drie typen woningen:

- Ouderen- en gehandicaptenwoningen: woningen die door de corporatie als geschikt gelabeld zijn voor ouderen en gehandicapten, en als zodanig (met voorrang) worden toegewezen aan deze doelgroepen.
- Nultredenwoningen: woningen waarvan de entree tot de woning en primaire vertrekken als woon-, slaap- en badkamer en de keuken toegankelijk zijn zonder traplopen.
- Woningen en eenheden voor bijzondere doelgroepen: vormen van (semi-)zelfstandig wonen voor (ex-)psychiatrische patiënten, voormalig dak- en thuislozen, (ex)-verslaafden, ex-gedetineerden, et cetera.

Voor 2014 is echter niet meer alle informatie beschikbaar. Om die reden is in de volgende tabel 2013 het laatste jaar. Eind 2013 hadden corporaties in totaal 361.800 woningen in bezit die waren gelabeld als ouderen- en gehandicaptenwoning. Deze woningen vormden bijna 15% van de totale voorraad aan woongelegenheden van corporaties. In de periode 2009-2013 is er sprake geweest van een toename van het aantal ouderen- en gehandicaptenwoningen tot 375.000 (2011) en vervolgens een afname tot in 2013 het niveau weer bijna gelijk is aan dat van 2009. Het merendeel van deze woningen voor ouderen en gehandicapten zal een nultredenwoning zijn. Daarnaast is ook een belangrijk deel van het overige bezit van corporaties, dat relatief gezien ook uit veel meergezinswoningen bestaat, zowel extern als intern toe- en doorgankelijk zonder traplopen. Het aantal nultredenwoningen is tussen 2009 en 2013 toegenomen met 80.400 naar 753.500. Daarmee was in 2013 31% van alle woongelegenheden van corporaties een nultredenwoning. Voor 2014 is het aantal nultredenwoningen iets lager, namelijk 734.200, ruim 30%.

De voorraad woningen voor andere bijzondere doelgroepen heeft – in meer beperkte mate – de omgekeerde ontwikkeling doorgemaakt: een lichte daling en vervolgens een stijging tot 22.700, iets boven het niveau van 2009. Dat is anders voor het aantal wooneenheden voor bijzondere doelgroepen. Dit aantal is sterk gestegen in de periode 2009-2013, van 53.400 naar 65.500.

Tabel 14: Ontwikkeling woonruimte voor bijzondere doelgroepen

	2009	2010	2011	2012	2013
Ouderen- en gehandicaptenwoningen	361.000	372.400	375.000	366.200	361.800
als % voorraad woongelegenheden	14,9%	15,4%	15,5%	15,1%	14,9%
Nultredenwoningen	673.100	698.600	712.800	737.200	753.500
als % voorraad woongelegenheden	27,8%	28,9%	29,4%	30,3%	31,0%
Woningen voor overige bijzondere doelgroepen	21.500	19.400	19.500	22.100	22.700
als % voorraad woongelegenheden	0,9%	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%
Eenheden voor bijzondere doelgroepen	53.400	56.000	60.500	63.300	65.500
als % voorraad woongelegenheden	2,2%	2,3%	2,5%	2,6%	2,7%

De nieuwe informatie voor 2014 richt zich op de aan bewoners verhuurde eenheden wonen en zorg, zijnde woongelegenheden in woonvormen voor specifieke doelgroepen die zorg en/of begeleiding nodig (kunnen) hebben. In 2014 zijn er van het totaal van 17.100 eenheden wonen en zorg, 15.600 bestemd voor ouderen, 1.100 bestemd voor lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten, tegen de 50 bestemd voor GGZ-patiënten en bijna 400 voor overige groepen bewoners. In verhouding tot de in de tabel hierboven genoemde eenheden voor bijzondere doelgroepen is dus maar een beperkt deel van de eenheden aan een duidelijke

bestemming toegewezen. Het percentage in 2014 toegewezen eenheden varieert per groep van 4% voor eenheden bestemd voor gehandicapten tot 17% voor eenheden bestemd voor GGZ-patiënten. In totaliteit is bijna 9% van de eenheden wonen en zorg, afgerond 1.450 in getal, in 2014 toegewezen.

Aangezien deze informatie in 2014 voor het eerst is opgevraagd, kan deze minder betrouwbaar zijn dan gegevens die al lagere tijd worden aangeleverd.

Tabel 15: Woongelegenheden in woonvormen voor specifieke doelgroepen en toewijzingen

	2014		
	Voorraad (ultimo)	Toe-wijzingen	% toegewezen
Bestemd voor ouderen	15.560	1.330	8,6%
Bestemd voor lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten	1.100	50	4,2%
Bestemd voor GGZ-patiënten	40	10	16,7%
Bestemd voor overige groepen bewoners	390	60	16,3%
Totaal aantal	**17.080**	**1.450**	**8,5%**

3 Verhuur van woningen

3.1 Huur en huurontwikkeling

Huurontwikkeling

De belangrijkste taak van corporaties is de verhuur van woningen aan huishoudens die vanwege hun inkomen op de vrije woningmarkt minder mogelijkheden hebben aan huisvesting te helpen. De inkomsten uit verhuur vormen hiermee voor corporaties de belangrijkste inkomstenbron. In 2014 heeft de verhuur van zelfstandige huurwoningen corporaties een huursom opgeleverd van € 13,4 miljard. Dat is bijna € 628 miljoen meer dan in 2013, ondanks het feit dat het aantal zelfstandige woningen van corporaties met 16.400 verminderd is. Huurstijgingen en huurharmonisatie hebben deze afname van het aantal huurwoningen derhalve meer dan gecompenseerd.
De gemiddelde maandhuur per huurwoning is in 2014 € 497. Hiermee heeft de gemiddelde maandhuur de stijgende lijn van de afgelopen jaren voorgezet. De huurontwikkeling komt in 2014 ten opzichte van 2013 uit op 6% (€ 27), terwijl deze in 2013 5% en in de jaren daarvoor 3% bedroeg.

In 2014 hebben corporaties gemiddeld 71% van de maximaal toegestane huur aan huurders gevraagd. Daarmee ligt het percentage op exact hetzelfde niveau als in 2009. De fluctuaties van dit percentage worden onder meer veroorzaakt door wijzigingen aan het WWS.

Tabel 16: Huurprijsontwikkeling zelfstandige huurwoningen

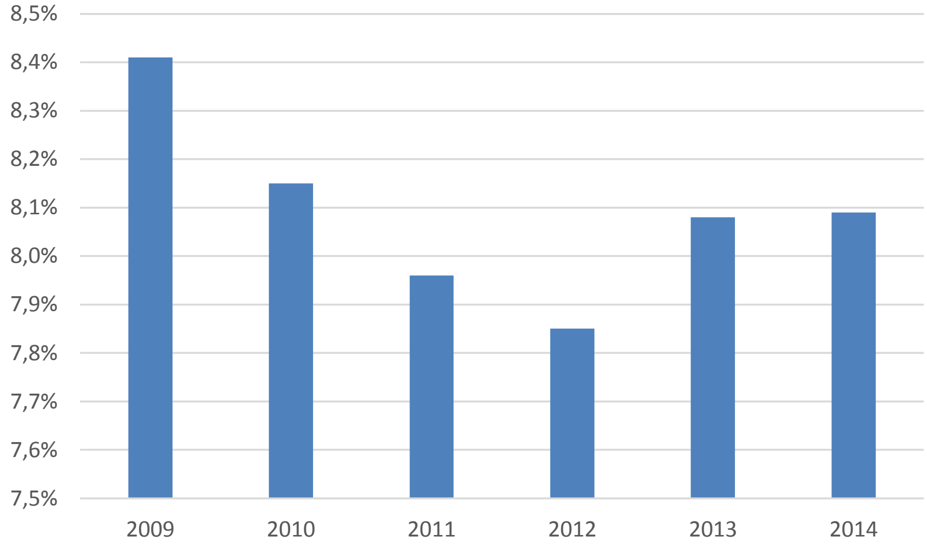
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Huursom zelfstandige huurwoning (in € 1.000)	11.241.013	11.516.748	11.858.751	12.199.304	12.803.907	13.431.577
Gemiddelde huur per maand per huurwoning	€ 412	€ 423	€ 435	€ 448	€ 470	€ 497
Huurontwikkeling (€)		€ 11	€ 12	€ 13	€ 23	€ 27
Huurontwikkeling (%)		3%	3%	3%	5%	6%
Huurprijs als % van de max. toegestane huur	71%	72%	70%	68%	69%	71%

3.2 Mutatiegraad en toewijzingen

Mutatiegraad

De mutatiegraad heeft betrekking op het aantal nieuwe verhuringen van bestaande huurwoningen ten opzichte van het totale aantal huurwoningen, exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woningen. De mutatiegraad zegt daarmee iets over de doorstroming in de sociale huurvoorraad.
Voor 2014 komt de mutatiegraad uit op 8,1%, vergelijkbaar met 2013. Dat betekent dus dat in 2014 in circa 8% van de sociale voorraad een nieuwe huurder is komen wonen.

Figuur 2: Ontwikkeling mutatiegraad huurwoningen



Toewijzen volgens huurtoeslaggrenzen

Om het voor mensen met lagere inkomens mogelijk te maken betaalbare en goede huisvesting te vinden, is de huurtoeslagregeling ingesteld. Deze regeling houdt in dat huurders die aan bepaalde voorwaarden voldoen in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de woonlasten.

Met de inwerkingtreding van een herziene Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), is het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) per 1 juli 2015 ingetrokken. Het BBSH bevatte richtlijnen voor woningcorporaties (en gemeentelijke woningbedrijven). In het BITV zijn ook regels opgenomen voor het passend toewijzen van woningen. Woningcorporaties moeten vanaf 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de nieuwe passendheidsnorm. Van de toewijzingen door de toegelaten instelling aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens betreft minstens 95% een woning met een kale huur tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. De exacte hoogte

van deze huurgrenzen, die gelden van 1 januari t/m 31 december, wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld en in een circulaire van het Ministerie van BZK door de minister gepubliceerd.
In onderstaand schema is aangegeven welke combinaties als passend of te duur beschouwd worden.

Tabel 17: Schema passend toewijzen volgens huurtoeslag / BBSH

	Doelgroep huurtoeslag
Goedkoop (tot kwaliteitskortingsgrens)	**Passend**
Betaalbaar (kwaliteitskorting- tot aftoppingsgrens)	
Duur (boven aftoppingsgrens)	**Te duur**

In 2014 is 68% passend toegewezen aan de doelgroep. Dat aandeel, min of meer gelijk aan dat in 2013, ligt ver af van de 95% die in 2016 moet worden gerealiseerd. Het aandeel woongelegenheden dat eigenlijk te duur is voor de doelgroep maar toch aan de doelgroep wordt toegewezen is daarmee 32%. Ten opzichte van 2009 is het aantal niet passende, te dure toewijzingen bijna verdrievoudigd. Met de invoering van de passendheidsnorm zal dit percentage waarschijnlijk weer gaan dalen.

Tabel 18: Toewijzingen woongelegenheden aan de doelgroep volgens huurtoeslag / BBSH

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Passend	89%	85%	81%	77%	69%	68%
Te duur	11%	15%	19%	23%	31%	32%

Toewijzen volgens EC-besluit

Volgens het EC-besluit dat eind 2009 is genomen is staatssteun voor corporaties toegestaan mits deze vallen onder de Diensten van Algemeen Economisch Belang. Hieronder vallen de bouw en verhuur van woningen met een maximale huur tot de huurtoeslaggrens. Voorwaarde daarbij is dat ten minste 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.678 (inkomensgrens 2014). Deze doelgroep is eveneens gebaseerd op het verzamelinkomen van het huishouden, maar in tegenstelling tot de doelgroep van de huurtoeslag wordt de inkomensgrens niet bepaald door de omvang of leeftijd van het huishouden.

In 2014 is 96% van de nieuw verhuurde DAEB-woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de genoemde inkomensgrens, waarmee de corporatiesector ook in 2014 in ruim voldoet aan de norm.

Tabel 19: Toewijzingen woongelegenheden aan de doelgroep volgens EU-norm

	2011	2012	2013	2014
Totaal	202.700	206.200	214.200	208.500
Aan lage inkomen als % van totaal	94%	94%	95%	96%

4 Overige activiteiten en uitgaven

In dit hoofdstuk ligt de aandacht bij die corporatieactiviteiten die niet (direct) samenhangen met de verhuur van woonruimte. Achtereenvolgend komen de volgende onderwerpen aan de orde: de samenstelling van het overig maatschappelijk vastgoed, onderhouds- en leefbaarheidsuitgaven en de verkoop van koopwoningen.

4.1 Overig vastgoed

Onder overig vastgoed van corporaties worden de volgende niet-woongelegenheden verstaan:

- maatschappelijk vastgoed; bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners
- garages, al dan niet verbonden aan (een complex van) woningen
- bedrijfsruimten en winkels
- overig bezit

Het totaal aan overig vastgoed (niet-woongelegenheden) in eigendom van corporaties komt voor 2014 uit op 76.900 verhuureenheden[1], een toename met 1.000 ten opzichte van 2013. In alle jaren vanaf 2009 is het gewogen totaal aan niet-woongelegenheden 3% van de voorraad verhuureenheden.

Tabel 20: Niet-woongelegenheden (gewogen naar aantal verhuureenheden)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Maatschappelijk vastgoed	3.900	5.600	9.800			
Garages	129.100	135.400	142.500	148.000	154.500	157.900
Bedrijfsruimten/winkels	23.800	23.400	24.800	30.100	30.400	30.500
Overig bezit	29.600	30.800	32.800	34.800	33.200	30.600
Totaal niet-woongelegenheden (uitgedrukt in verhuureenheden)	**63.300**	**67.900**	**79.500**	**73.400**	**75.900**	**76.900**

N.B.: Tot en met 2011 was maatschappelijk vastgoed een aparte categorie in de data-opvraag voor dVi (naast bedrijfsruimte/winkels). In verband met de invoering van het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB is in 2012 echter de aparte opvraag van maatschappelijk vastgoed vervallen. Sinds 2012 wordt de weegfactor die voorheen werd gehanteerd voor maatschappelijk vastgoed gehanteerd voor de DAEB-bedrijfsruimten en -winkels. De gedachte hierachter is dat maatschappelijk vastgoed een DAEB-activiteit is die (over het algemeen) door corporaties onder deze categorie vastgoed opgegeven wordt. De oude en nieuwe opvraag zijn echter niet exact gelijk. Een gevolg hiervan is een daling van het aantal eenheden maatschappelijk vastgoed in 2012. Met de beschikbare informatie kan na 2011 eigenlijk niet meer gesproken

[1] Het gepresenteerde aantal verhuureenheden vertegenwoordigt de som van niet-woongelegenheden omgerekend naar woonequivalenten. Hiervoor wordt een berekening toegepast die woningen, garages, winkels en overig vastgoed omrekent. Zie de begrippenlijst voor de weegfactoren.

worden over eenheden maatschappelijk vastgoed, maar alleen nog over bedrijfsruimten en winkels die tot DAEB of niet-DAEB horen.

4.2 Onderhouds- en leefbaarheidsuitgaven

Uitgaven aan onderhoud van huurwoongelegenheden

Corporaties hebben in 2014 47 miljoen euro minder besteed aan onderhoud dan in 2013. Ten opzichte van het totale bedrag aan onderhoudsopgaven van € 3,2 miljard is die vermindering beperkt. De bedragen zijn overigens niet gecorrigeerd voor inflatie, dus in reële zin is de afname iets groter. 62% van de uitgaven wordt besteed aan planmatig onderhoud, gevolgd door klachtenonderhoud (24%) en mutatieonderhoud met 14%. Sinds 2009 is deze verdeling nauwelijks veranderd.

Tabel 21: Uitgaven aan onderhoud (x €1.000)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Klachtenonderhoud	22%	23%	24%	24%	24%	24%
Mutatieonderhoud	14%	15%	14%	15%	15%	14%
Planmatig onderhoud	63%	62%	62%	61%	61%	62%
Totaal	**3.550.967**	**3.264.233**	**3.318.296**	**3.232.050**	**3.209.219**	**3.161.853**

Corporaties geven ook op hoeveel ingrijpende verbeteringen zij hebben uitgevoerd aan woongelegenheden. Het gaat hier dan om een investeringsbedrag van minimaal € 20.000 per woning. Over het aantal verbeteringen aan woningen die minder dan € 20.000 hebben gekost is geen informatie beschikbaar.
Ten opzichte van 2013 is het aantal ingrijpende verbeteringen verder gedaald, van 17.700 naar 14.800. In 2011 en 2012 lag dat aantal nog op ongeveer 21.000. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de grens van € 20.000 niet is geïndexeerd in de getoonde jaren. Gecorrigeerd naar het prijspeil van 2009 zou het aantal ingrijpende verbeteringen aanzienlijk lager uitkomen.

Tabel 22: Ingrijpende woningverbeteringen > € 20.000[2]

	Verbeteringen > €20.000
2009	22.500
2010	20.000
2011	21.000
2012	21.100
2013	17.700
2014	14.800

Uitgaven aan leefbaarheid en wijkverbetering

Corporaties leveren een bijdrage aan de leefbaarheid van de directe woonomgeving en van de buurten. In 2014 hebben corporaties per gewogen verhuureenheid minder uitgegeven aan leefbaarheid dan in de jaren daarvoor, namelijk gemiddeld € 98. Daarvan is bijna twee derde aan sociale activiteiten besteed en ruim een derde aan fysieke activiteiten. Onder fysieke activiteiten vallen bijvoorbeeld inbraakbeveiliging, schoonmaakacties, groenvoorzieningen, straatmeubilair en fietsvoorzieningen. Sociale activiteiten zijn

[2] In tegenstelling tot vorige publicaties over dVi is het hier getoonde aantal ingrijpende verbeteringen inclusief verbindingen.

onder andere het ondersteunen van bewonersinitiatieven, de bestrijding van woonoverlast, de opvang van dak- en thuislozen en schuldsaneringen.

Tabel 23: Uitgaven aan leefbaarheid en wijkverbetering (euro per gewogen vhe, zonder verbindingen, per jaar)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Sociale activiteiten	67	65	64	64	75	63
Fysieke activiteiten	52	52	49	41	35	35
Totaal leefbaarheid	119	117	113	105	110	98

Van alle uitgaven aan leefbaarheid door corporaties in 2014 is 42% toegerekend aan personeelslasten. Voor eerdere jaren is dit niet uitgevraagd. Het aandeel personeelslasten varieert per corporatiegrootte. Bij de kleinste corporaties is het aandeel van de personeelslasten in de leefbaarheidsuitgaven het geringst, bij corporaties met een bezit van 10.000-25.000 verhuureenheden is dat aandeel het grootst. In deze klasse van corporaties bestaat de helft van alle leefbaarheidsuitgaven uit personeelskosten. Bij de corporaties met meer dan 25.000 ligt dit percentage beduidend lager en ook onder het gemiddelde voor alle corporaties.

Tabel 24: Uitgaven aan leefbaarheid en gemiddeld aandeel personeelslasten naar grootte van de corporatie (in gewogen verhuureenheden), 2014

Aantal vhe	Leefbaarheid (€)	% personeelslasten
< 1.000	41	16%
1.000 – 2.500	46	32%
2.500 – 5.000	68	31%
5.000 – 10.000	89	47%
10.000 – 25.000	110	51%
> 25.000	112	34%
Totaal	98	42%

4.3 Betrekken van bewoners bij beleid

In de nieuwe Woningwet die op 1 juli in werking is getreden wordt de zeggenschap van huurders versterkt. Een van de achterliggende doelen van de wet is het versterken van het evenwicht tussen corporatie, gemeente en huurders. Belangrijke impuls voor de zeggenschap van huurders is dat zij als volwaardige partij aan tafel zitten bij prestatieafspraken en een gelijkwaardige informatiepositie hebben als de gemeente.

In de dVi-uitvraag onder de noemer betrekken bewoners bij beleid wordt o.a. onderscheid gemaakt naar het hanteren van een verhuiskostenreglement en het instellen van een onafhankelijke klachtencommissie. Het verhuiskostenreglement heeft betrekking op een vergoeding voor gemaakte kosten bij gedwongen (tijdelijke) verhuizing van een huurder in verband met renovatie of nieuwbouw. Ruim 98% van de corporaties heeft in 2014 een dergelijke verhuiskostenregeling. Nagenoeg alle corporaties hebben een onafhankelijke klachtencommissie ingesteld. Andere punten die onder deze noemer vallen zijn de vragen naar een jaarlijks terugkerend overleg met huurders, de gemiddelde bijdrage per woongelegenheid en de aanwezigheid van een huurdersorganisatie.

Tabel 25: Betrekken bewoners bij beleid

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Verhuiskostenreglement	95,5%	96,3%	97,7%	96,8%	96,8%	98,3%
Onafhankelijke klachtencommissie			98,2%	99,5%	99,2%	99,2%

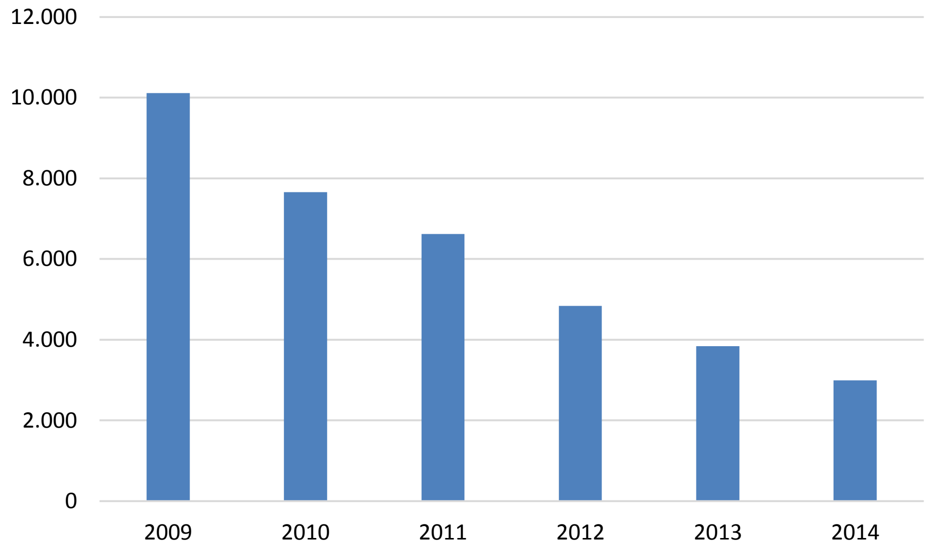
4.4 Activiteiten op de koopmarkt

Hoewel de verhuur van woningen voor lagere inkomens de kerntaak is van corporaties bewegen ze zich ook op de markt van koopwoningen. Dat doen ze enerzijds door de verkoop van huurwoningen die in hun bezit zijn (zie paragraaf 2.1) maar soms ook door de verkoop van nieuwbouwwoningen en het aanbieden van zogenaamde startersleningen. De koopwoningen die corporaties laten bouwen, al dan niet samen met andere partijen, hebben vaak betrekking op zogenaamde sociale koopwoningen, woningen met een subsidie over meerdere jaren. Door deze subsidie komt een koopwoning ook binnen bereik van huishoudens met een lager inkomen. Nieuwbouw van sociale koopwoningen door corporaties gebeurt vaak in het kader van afspraken met gemeenten. De prijsgrens van een sociale koopwoning kan overigens regionaal verschillen.

Verkoop van koopwoningen

Corporaties hebben zich de laatste jaren steeds minder beziggehouden met de ontwikkeling en verkoop van koopwoningen. In 2014 hebben corporaties bijna 3.000 koopwoningen verkocht. Dat zijn er weer 850 minder dan in 2013. De noodzaak om zich op de kerntaken te richten speelt ongetwijfeld een rol in de continue daling die de figuur vanaf 2009 laat zien, evenals de in deze jaren onzekere situatie op de koopmarkt. Woningen die als koopwoningen gepland stonden zijn – al dan niet tijdelijk – als huurwoning aangeboden.

Figuur 3: Verkoop koopwoningen met korting



Bij de verkoop van koopwoningen geven corporaties soms korting op de eigenlijke marktwaarde van de woning. In 2013 en 2014 is het percentage woningen waarvoor korting op de prijs wordt gegeven echter flink verminderd. Was het percentage koopwoningen dat zonder korting is verkocht in 2012 nog 68%, in

2014 is dat opgelopen tot 86%. Van de koopwoningen die wel nog met korting zijn verkocht in 2014 (14%) is het merendeel verkocht met een korting van minder dan 20%.

Tabel 26: Verkoop koopwoningen met korting

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
geen	84%	69%	67%	68%	76%	86%
0-10%	1%	4%	7%	8%	8%	5%
10-20%	4%	11%	14%	13%	11%	7%
20-30%	9%	13%	9%	10%	5%	2%
30% of meer	2%	4%	3%	2%	0%	0%

Bijdrage in startersleningen

Personen die voor het eerst een huis kopen kunnen soms een extra lening krijgen bovenop de hypotheek. Dat is een starterslening. De Rijksoverheid geeft zelf geen startersleningen, maar gemeenten kunnen dat wel doen. Het Rijk draagt wel financieel bij aan deze leningen door 50% van de financieringskosten mee te betalen. De starterslening heeft een rentevaste periode van 15 jaar. De eerste 3 jaar daarvan hoeven er geen rente en aflossing te worden betaald. Startersleningen zijn een extra steun in de rug voor hen die anders moeilijk een geschikte koopwoning tegen de geldende woningprijzen kunnen financieren.

Sommige corporaties bieden ook startersleningen aan. Deze leningen staan echter los van de regelingen van gemeenten en Rijk. De omvang van deze startersleningen door corporaties is beperkt, zowel in aantal als in financiële bijdrage, en nemen bovendien sinds 2012 af. In 2014 hebben corporaties voor 450 koopwoningen aan huishoudens een starterslening verstrekt, met een totaalsom van € 8,6 miljoen. Gemiddeld is er per woning € 19.100 aan starterslening verstrekt.

Tabel 27: Ontwikkelingen starterleningen en omvang bedrag

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aantal startersleningen	20	40	340	640	530	450
Omvang totale bedrag (x € 1.000)	415	628	9.135	13.536	10.617	8.587
Gemiddeld bedrag per lening (x €1)	20.800	15.700	26.900	21.200	20.000	19.100

Bijlage: Begrippenlijst

Aandachtsgroep

Ook wel doelgroep van de huurtoeslag. De aandachtsgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens (zie onderstaande tabel voor de grenzen van 2014 en 2015).

	2014	2015
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.600	€ 21.950
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 21.600	€ 21.950
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.325	€ 29.800
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 29.400	€ 29.825

Basishuur

De basishuur is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

BBSH

Besluit beheer sociale huursector.

BTIV

Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

DAEB

Diensten van Algemeen Economisch Belang.

dVi

De verantwoordingsinformatie die op grond van het BBSH wordt opgevraagd over het afgelopen verslagjaar.

Gehandicaptenwoning

Woning die de corporatie bij vrijkomen (met voorrang) toewijst aan een gehandicapte.

Huur

Betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

Huurharmonisatie

Bij harmonisatie van de huur is sprake indien de huurprijs wordt gelijkgetrokken naar de streefhuur. Dit kan plaatsvinden indien de woning door een nieuwe huurder wordt betrokken.

Huurprijsgrenzen

De huurprijs (zie “huur”) is afgeleid van de huurtoeslag.

	2014	2014
Kwaliteitskortingsgrens	€ 389,05	€ 403,06
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€ 556,82	€ 576,87
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€ 596,75	€ 618,24
Liberalisatiegrens	€ 699,48	€ 710,68

Huursom

De huursom is het totale bedrag aan huurinkomsten dat een woningcorporatie mogelijk kan innen. Dit bedrag is dus niet verminderd met eventuele huurderving of afboekingen.

Huurtoeslag

Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Zie ook huurprijsgrenzen.

Huurtoeslag-ontvanger

Een huurtoeslag-ontvanger is een huurder die in verhouding tot zijn inkomen hoge huurlasten heeft en daarom van de Belastingdienst een toeslag ontvangt.

Inflatie

Stijging van het gemiddeld prijsniveau. Bij vergelijking van prijsniveaus over verschillende jaren wordt dikwijls een inflatiecorrectie toegepast om het effect van de inflatie op het prijsniveau ongedaan te maken.

Inkomensafhankelijk huurbeleid

Sinds 1 juli 2013 mogen verhuurders een extra huurverhoging berekenen aan huurders van zelfstandige woonruimte met een middeninkomen of hoger inkomen. Als inkomensbegrip wordt hierbij gehanteerd het belastbare huishoudinkomen exclusief de inkomens van inwonende kinderen zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun belastbaar jaarinkomen onder het minimumloon ligt. De inkomensgrenzen voor 2015 zijn:

Lage inkomens	tot € 34.229
Midden inkomens	€ 34.229 – € 43.602
Hoge inkomens	meer dan € 43.786

Mutatiegraad

Het aantal verhuringen van bestaande woongelegenheden uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woongelegenheden, exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde en aangekochte woongelegenheden.

Nultredenwoning

Een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) op één verdiepingslaag liggen. Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

Onzelfstandige wooneenheid	Een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een particulier huishouden. Het voldoet aan alle criteria die van toepassing zijn op woningen, behalve aan het hebben van een keukeninrichting die bestemd is voor het bereiden van complete maaltijden en/of het hebben van een toilet. Wel moet de ruimte gelegen zijn in een gebouw dat ter compensatie van deze aan de wooneenheid ontbrekende elementen gemeenschappelijke voorzieningen bevat.
Ouderenwoning	Woning die de corporatie bij vrijkomen (met voorrang) toewijst aan 55-plushuishouden.
Overige mutaties	Onder saldo overige mutaties wordt verstaan: Afname van het aantal woongelegenheden als gevolg van samenvoegingen; toename van het aantal woongelegenheden als gevolg van splitsingen; toe- of afname van het aantal woongelegenheden als gevolg van functieveranderingen; toe- en afname van het aantal woningen in de goedkope, betaalbare of dure huurklasse als gevolg van huurverhogingen.
Verbindingen	Hieronder wordt verstaan een dochtermaatschappij (artikel 2: 24a BW) en een deelneming (artikel 2:24c BW). Daarnaast is sprake van een verbinding indien een corporatie anderszins financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap aangaat, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon verwerft of een andere rechtspersoon of vennootschap opricht of doet oprichten, op een zodanige wijze dat hierdoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.
Verhuurdersheffing	Regeling waarin verhuurders met meer dan 10 gereguleerde huurwoningen een heffing betalen aan het Rijk. Dit geschiedt naar rato van de waarde van het gereguleerde woningbezit (volume van de WOZ-waarde). Tot 2017 loopt deze heffing jaarlijks op tot 1,7 miljard.
Verhuureenheden	Verhuureenheden bestaan uit woongelegenheden en niet-woongelegenheden (garages, bedrijfsruimten/winkels en het maatschappelijk vastgoed). Bij de optelling van beide categorieën krijgen de niet-woongelegenheden een wegingsfactor. Het gewogen aantal verhuureenheden vergemakkelijkt het vergelijken van financiële gegevens tussen corporaties. Hiertoe worden financiële gegevens uitgedrukt als gemiddeld bedrag per gewogen verhuureenheid (zoals de gemiddelde netto-bedrijfslasten per verhuureenheid).

De omrekening van overig vastgoed naar verhuureenheden geschiedt volgens de volgende formules:

Vanaf 2012:
Woongelegenheden (zelfstandig en onzelfstandig) + 0.2*garages + niet-daeb winkel/bedrijfsruimte + 2*daeb winkel/ bedrijfsruimte + 0.2*overig bezit (zowel daeb als niet-daeb)

Tot 2012*:
Woongelegenheden (zelfstandig en onzelfstandig) + 2*maatschappelijk vastgoed + 0.2*garages + winkel/bedrijfsruimte + 0.2*overig bezit

*: Tot 2012 werd het onderscheid tussen daeb en niet-daeb niet opgevraagd.

Verzamelinkomen

Belastbaar inkomen is het inkomen waarover inkomstenbelasting betaald wordt, minus eventuele aftrekposten en verrekenbare verliezen. Er zijn voor de inkomstenbelasting 3 soorten belastbaar inkomen, die zijn ondergebracht in 3 boxen. Het verzamelinkomen is het totaal van de inkomsten en aftrekposten in de 3 boxen.
De inkomensgrenzen uit het EC-Toewijzingsbeleid en de Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) zijn gebaseerd op het verzamelinkomen van het huishouden met het volgende onderscheid. Voor het EC inkomen worden inkomens van alle inwonende kinderen buiten beschouwing gelaten. Voor het IAH wordt alleen het deel van de inkomens van inwonende leden van huishoudens tot 23 jaar onder het minimumloon buiten beschouwing gelaten.

Wonen en zorg

Woonvormen bestemd voor specifieke doelgroepen die zorg en/of begeleiding nodig (kunnen) hebben, zoals ouderen, lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten, GGZ-patiënten of overige bijzondere doelgroepen

Woningen voor overige bijzondere doelgroepen

Vormen van (semi) zelfstandig wonen voor zoals ex-dak- en -thuislozen, (ex-) psychiatrische patiënten, (ex-)verslaafden, ex-gedetineerden.

Woongelegenheid

Verzamelbegrip voor zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden: tot bewoning bestemde ruimten die vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien blijvend bestemd is voor bewoning door een particulier huishouden.

Zelfstandige woning

Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.

Literatuurlijst

Centraal Fonds Volkshuisvesting (2011). Volkshuisvestelijke trends 2006 – 2010. Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2010 Deel 1 (versie 22 november 2011). CFV, Baarn.

Centraal Fonds Volkshuisvesting (2014). Sectorbeeld woningcorporaties 2014. CFV, Baarn.

Corpodata (2013). Toelichting dPi 2013. Corpodata, Baarn.

Ministerie van BZK/DGWB (2013). Presteren woningcorporaties. Volkshuisvestelijke prestaties verslagjaar 2012. Companen, Arnhem.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (2014). WSW Trendanalyse. Woningcorporaties 2014-2018. WSW, Hilversum.